

ERBUD S.A.

Temat:

Zawarcie znaczącej umowy.

Podstawa prawna: Art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawy o ofercie - informacje bieżące i okresowe

Treść raportu:

Zarząd Erbud S.A. („**Emitent**”) informuje, iż w dniu 29 września 2009 r. zawarł ze spółką Euroenergia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie Aneks nr 2 do Umowy Wspólników z dnia 28 lipca 2007 r. („**Aneks nr 2**”, „**Umowa**”), który jednocześnie stanowi przedwstępną umowę sprzedaży udziałów spółki działającej pod firmą Budlex Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie i jako taka spełnia kryterium umowy istotnej.

Poniżej zaprezentowany został szczegółowy opis warunków umowy.

1. Data zawarcia znaczącej umowy.

29 września 2009 r.

2. Strony umowy.

ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie – („**Kupujący**”)

Euroenergia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Aleja Solidarności 117, wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000050425 („**Sprzedający**”)

3. Przedmiot umowy.

Na podstawie Umowy Kupujący zamierza nabyć wszystkie obecnie posiadane przez Sprzedającego udziały w spółce pod firmą Budlex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Aleje Solidarności 117, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców KRS pod numerem 0000098126 („**Spółka**”), a Sprzedający zamierza je zbyć na rzecz Kupującego.

Sprzedający i Kupujący zobowiązali się zawrzeć umowę sprzedaży („**Umowa Przyrzeczona**”) na podstawie której Sprzedający sprzeda Kupującemu, a Kupujący kupi od Sprzedającego 251 udziałów w kapitale zakładowym Spółki, o nominalnej wartości 1.000,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 251.000,00 zł, stanowiących 25% udział w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 25% ogólnej liczby głosów na Zgromadzeniu Wspólników Spółki, należących do Sprzedającego („**Udziały**”), wolnych od wszelkich obciążeń oraz praw osób trzecich, za cenę w łącznej kwocie 25.000.000,00 zł („**Cena**”).

Kupujący posiada obecnie 753 udziały w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 75% udział w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 75% ogólnej liczby głosów na Zgromadzeniu Wspólników Spółki, zatem, w wyniku nabycia Udziałów, Kupujący posiadał będzie 100% udziałów w Spółce.

4. Istotne warunki umowy, ze szczególnym uwzględnieniem warunków finansowych umowy, oraz wskazanie określonych przez strony specyficznych warunków, charakterystycznych dla tej umowy, w szczególności tych, które odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla danego typu umów;

4.1. Zawarcie Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Udziałów

Przyrzeczona Umowa Sprzedaży Udziałów zostanie zawarta najpóźniej do 30 listopada 2010 roku. Żądanie zawarcia Umowy Przyrzeczonej nie może być przez Sprzedającego złożone Kupującemu wcześniej niż 1 stycznia 2010 roku.

4.2. Zapłata Ceny

Na podstawie Umowy Przyrzeczonej Kupujący zapłaci Cenę w łącznej kwocie 25.000.000,00 zł na rzecz Sprzedającego, przy czym płatność nastąpi w ratach („**Raty Ceny**”) rozłożonych do 1 lipca 2013 roku. Pierwsza płatność gotówkowa po stronie ERBUD w kwocie 7.605.500,00 zł zostanie dokonana do 1 kwietnia 2010 roku (przy czym, jeżeli Umowa Przyrzeczona nie zostanie zawarta w terminie do 1 marca 2010 roku, termin tej płatności będzie przesunięty na pierwszy dzień trzeciego miesiąca kalendarzowego przypadającego po miesiącu kalendarzowym, w którym zostanie zawarta Umowa Przyrzeczona). Raty druga i trzecia będą płatne w terminach do 1.07.2011 r. i do 1.07.2012 r. Ostatnia płatność w kwocie 5.667.000,00 zł zostanie dokonana do dnia 1 lipca 2013 roku.

W przypadku, gdy po dacie zawarcia Aneksu nr 2 nastąpiłaby zmiana kontroli nad Kupującym, wszystkie niezapłacone wcześniej Raty Ceny stają się wymagalne w dacie takiej zmiany kontroli nad Kupującym, przy czym jeżeli zmiana kontroli nad Kupującym nastąpiłaby przed zawarciem Umowy Przyrzeczonej lub terminem płatności drugiej Raty Ceny, cała niezapłacona Cena jest wymagalna w terminie płatności drugiej Raty Ceny. Za zmianę kontroli nad Kupującym uważa się każde zdarzenie, w wyniku którego podmiot posiadający, w dacie podpisania Aneksu nr 2, akcje Kupującego w liczbie uprawniającej do mniej niż 5 % w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Kupującego lub nie będący akcjonariuszem Kupującego nabędzie bezpośrednio lub pośrednio akcje Kupującego uprawniające do wykonywania co najmniej 51 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Kupującego.

4.3. Zabezpieczenia zapłaty Ceny

Celem zabezpieczenia roszczeń Sprzedającego wobec Kupującego o zapłatę Rat Ceny na podstawie Umowy Przyrzeczonej wraz z zawarciem Umowy Przyrzeczonej:

- 1) Kupujący złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się przez Kupującego egzekucji, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego;
- 2) Kupujący złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się przez Kupującego egzekucji, dotyczące przypadku przyspieszonej wymagalności Ceny w przypadku zmiany kontroli na Kupującym, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego;

- 3) zależna od Spółki spółka Budlex Invest Sp. z o.o. złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu na rzecz Sprzedającego hipoteki zwykłej w kwocie 20.340.821,42 złotych na nieruchomości położonej w Toruniu obejmującej działki o nr ewidencyjnych 21/191, 21/192 i 21/193KW, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw nr TO1T/00047697/3, należącej do Budlex Invest Sp. z o.o. („**Nieruchomość**”, „**Hipoteka**”);
- 4) Kupujący i Sprzedający zawrą umowę zastawu, na podstawie której Kupujący ustanowi na rzecz Sprzedającego zastaw rejestrowy („**Zastaw Rejestrowy**”) na 29% akcji w spółce Przedsiębiorstwo Robót Drogowych S.A. z siedzibą w Toruniu („**PRD**”), który będzie poprzedzony zastawem zwykłym na akcjach, o którym mowa powyżej, który wygaśnie w dniu rejestracji Zastawu Rejestrowego w rejestrze zastawów.

Dokumenty, o których mowa w pkt. 1) – 4) powyżej, określane są dalej jako „**Dokumenty Zabezpieczeń**”.

4.4. Przeniesienie i wykonywanie praw z Udziałów.

Przeniesienie Udziałów na Kupującego nastąpi na mocy Umowy Przyrzeczonej Sprzedaży Udziałów, chwilą:

- 1) zapłaty przez Kupującego Raty Ceny w kwocie 7.605.500,00 zł
- 2) wpisu Hipoteki w księdze wieczystej;
- 3) wpisu Zastawu Rejestrowego w rejestrze zastawów.

Od dnia zawarcia Aneksu nr 2, Kupujący będzie wykonywał prawo głosu z Udziałów, na podstawie pełnomocnictwa („**Pełnomocnictwo do Głosowania**”) udzielonego Kupującemu przez Sprzedającego.

Na mocy Umowy Przyrzeczonej, Udziały, na okres do czasu ich przeniesienia na Kupującego, oddane będą w użytkowanie Kupującego.

Wykonując prawo głosu z Udziałów, czy to na podstawie pełnomocnictwa czy prawa użytkowania, Kupującego, pod rygorem kary umownej w wysokości 2.000.000,00 zł, zobowiązany będzie do niewykonywania bez zgody Sprzedającego prawa głosu z Udziałów, w sprawach następujących:

- (a) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
- (b) rozwiązanie Spółki i otwarcie jej likwidacji, w tym powołanie likwidatora;
- (c) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki oraz umorzenie udziałów;
- (d) zmiana umowy Spółki;
- (e) podział, połączenie oraz przekształcenie Spółki;
- (f) nałożenie dopłat i ich zwrot;
- (g) zbywanie udziałów w spółkach zależnych Spółki wskazanych w Umowie;
- (h) podział zysków lub pokrycie strat w tym ustalenie lub udzielenie zgody na wypłatę dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy.

4.5. Zabezpieczenie roszczeń stron o zawarcie Umowy Przyrzeczonej.

Celem zabezpieczenia wzajemnych roszczeń o zawarcie Umowy Przyrzeczonej i podpisanie Dokumentów Zabezpieczeń, wraz z zawarciem Aneksu nr 2 do Umowy:

- 1) Kupujący udzielił Sprzedającemu w formie aktu notarialnego nieodwołalnego pełnomocnictwa do zawarcia Umowy Przyrzeczonej oraz podpisania stosownych Dokumentów Zabezpieczeń, to jest oświadczeń o poddaniu się egzekucji oraz umowy zastawu na akcjach PRD;

- 2) Sprzedający udzielił Kupującemu w formie aktu notarialnego nieodwołalnego pełnomocnictwa do zawarcia Umowy Przyrzeczonej oraz umowy zastawu na akcjach PRD;
- 3) Budlex Invest Sp. z o.o. udzielił Sprzedającemu w formie aktu notarialnego nieodwołalnego pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki.

Wzajemne roszczenia Stron o zawarcie Umowy Przyrzeczonej i podpisanie Dokumentów Zabezpieczeń zabezpieczone są również opisanymi niżej wzajemnymi karami umownymi, obciążającymi Stronę uchylającą się, w kwocie 6.000.000,00 złotych.

5. W przypadku zawarcia w znaczącej umowie postanowień dotyczących kar umownych, których maksymalna wysokość może przekroczyć równowartość co najmniej 10 % wartości tej umowy lub co najmniej wyrażoną w złotych równowartość kwoty 200.000 euro, według średniego kursu ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego na dzień zawarcia tej umowy - określenie tej maksymalnej wysokości, a w przypadku gdy nie jest to możliwe - wskazanie podstawy przekroczenia określonego limitu, jak również wskazanie, czy zapłata kar umownych wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przekraczających wysokość tych kar;

- 1) W przypadku odwołania przez Sprzedającego Pełnomocnictwa do Głosowania lub naruszenia innych obowiązków Sprzedającego związanych z wykonywaniem prawa głosu z Udziałów, Sprzedający zobowiązany będzie do zapłaty Kupującemu kary umownej w wysokości 2.000.000,00 zł za każde naruszenie. Brak winy nie wyłącza odpowiedzialności Sprzedającego.
- 2) W przypadku wykonania przez Kupującego w imieniu Sprzedającego prawa głosu z Udziałów przy podejmowaniu uchwały wspólników Spółki, w sprawie nieobjętej zakresem Pełnomocnictwa do Głosowania, Kupujący zobowiązany będzie do zapłaty Sprzedającemu, kary umownej w wysokości 2.000.000,00 zł za każde takie naruszenie. Brak winy nie wyłącza odpowiedzialności Kupującego.
- 3) W przypadku uchylenia się przez Sprzedającego od zawarcia Umowy Przyrzeczonej lub uchylenia się przez Kupującego oraz Budlex Invest Sp. z o.o. od podpisania Dokumentów Zabezpieczeń (w odniesieniu do Budlex Invest Sp. z o.o. – oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki) w terminie wynikającym z Umowy, Kupujący zapłaci Sprzedającemu karę umowną w kwocie 6.000.000,00 zł. Brak winy nie wyłącza odpowiedzialności Kupującego. Zapłata kary umownej nie zwalnia Kupującego z obowiązku zawarcia Umowy Przyrzeczonej i podpisania Dokumentów Zabezpieczeń oraz zapewnienia podpisania stosownego Dokumentu Zabezpieczeń przez Budlex Invest Sp. z o.o.
- 4) W przypadku uchylenia się przez Sprzedającego od zawarcia Umowy Przyrzeczonej lub uchylenia się Sprzedającego od podpisania stosownych Dokumentów Zabezpieczeń w terminie wynikającym z Umowy, Sprzedający zapłaci Kupującemu karę umowną w kwocie 6.000.000,00 zł. Brak winy nie wyłącza odpowiedzialności Sprzedającego. Zapłata kary umownej nie zwalnia Sprzedającego z obowiązku zawarcia Umowy Przyrzeczonej i podpisania Dokumentów Zabezpieczeń.
- 5) W przypadku naruszenia przez Kupującego zobowiązania do złożenia zawiadomienia Sprzedającemu o zmianie kontroli nad Kupującym, Kupujący

zapłaci Sprzedającemu karę umowną w kwocie 2.000.000,00 zł. Brak winy nie wyłącza odpowiedzialności Kupującego.

- 6) W przypadku, gdy (i) w okresie od dnia ustanowienia Zastawu Rejestrowego na akcjach PRD do dnia zapłaty całości Ceny, Kupujący dokona czynności rozporządzającej (w tym zbędzie lub obciąży) akcje PRD, bądź (ii) cofnie lub zaskarży wniosek o wpis Hipoteki lub cofnie wniosek lub złoży środek zaskarżenia od wpisu zastawu rejestrowego na akcjach PRD, Kupujący zapłaci Sprzedającemu karę umowną w kwocie 6.000.000,00 zł. Taka sama kara umowna jest należna Sprzedającemu w przypadku nieprawdziwości oświadczenia Kupującego dotyczącego posiadania 29% akcji w kapitale zakładowym PRD. Brak winy nie wyłącza odpowiedzialności Kupującego.
- 7) W przypadku, gdy w okresie do czasu przeniesienia Udziałów na Kupującego Sprzedający zbędzie lub obciąży Udziały lub ich część na rzecz podmiotu innego niż Kupujący, zobowiąże się do takiej czynności, zawrze umowę przedwstępną albo złoży Ofertę Sprzedający zapłaci Kupującemu karę umowną w kwocie w kwocie 6.000.000,00 zł. Taka sama kara umowna jest należna Kupującemu w przypadku nieprawdziwości oświadczenia Sprzedającego dotyczącego stanu Udziałów. Brak winy nie wyłącza odpowiedzialności Sprzedającego.
- 8) W przypadku naruszenia przez Sprzedającego zobowiązania do wydania Kupującemu pokwitowania otrzymania Raty Ceny w kwocie 7.605.500,00 zł (której zapłata stanowi jeden z warunków przejścia Udziałów), Sprzedający zapłaci Kupującemu karę umowną w kwocie 2.000.000,00 zł. Brak winy nie wyłącza odpowiedzialności Sprzedającego.
- 9) Kupujący zobowiązał się zapewnić, iż w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej i podpisania Dokumentów Zabezpieczeń wynikającym z Umowy, statut PRD nie będzie przewidywał żadnych ograniczeń ani wymogów dotyczących ustanowienia przez Kupującego na rzecz Sprzedającego zastawu na 29% akcji PRD, które nie będą spełnione na dzień zawarcia Umowy Przyrzeczonej i podpisania Dokumentów Zabezpieczeń.
- 10) Kupujący zobowiązał się zapewnić również, iż (i) do dnia złożenia wniosku o wpis Hipoteki, Budlex Invest Sp. z o.o. nie dokona zbycia Nieruchomości ani nie dokona obciążenia Nieruchomości żadną hipoteką, z wyłączeniem Hipoteki, oraz (ii) do dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej i podpisania Dokumentów Zabezpieczeń, Kupujący nie dokonania zbycia ani obciążenia akcji w PRD mających być przedmiotem zastawu na rzecz Sprzedającego.
- 11) W przypadku naruszenia zobowiązań opisanych w pkt 9) lub 10) powyżej, Sprzedający uprawniony będzie do odmowy zawarcia Umowy Przyrzeczonej i podpisania Dokumentów Zabezpieczeń, co uznawane będzie to za uchylenie się przez Kupującego od zawarcia Umowy Przyrzeczonej i podpisania Dokumentów Zabezpieczeń w terminie wynikającym z Umowy, a Sprzedający uprawniony będzie to żądania od Kupującego kary umownej określonej w pkt. 3) powyżej.
- 12) Jeżeli dojdzie do naruszenia przez Kupującego zobowiązania opisanego w pkt 10) powyżej, które to naruszenie ujawni się po zawarciu Umowy Przyrzeczonej i podpisaniu Dokumentów Zabezpieczeń, wówczas Kupujący, zobowiązany będzie do zapłaty Sprzedającemu karę umowną w kwocie 6.000.000,00 zł. Brak winy nie wyłącza odpowiedzialności Kupującego.
- 13) W przypadku gdy Sprzedający przeniesie wszystkie posiadane Udziały i prawa i zobowiązania wynikające z Umowy na podmiot powiązany ze Sprzedającym, a podmiot ten nie udzieli Kupującemu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu

z Udziałów o treści takiej, jak udzielił Sprzedający, Sprzedający zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Kupującego kary umownej w wysokości 2.000.000,00 zł. Brak winy nie wyłącza odpowiedzialności Sprzedającego.

- 14) Umowa przewiduje dodatkowo kary umowne za naruszenie przez Sprzedającego bądź podmioty z nim powiązane określonego w Umowie zakazu konkurencji. W przypadku naruszenia zobowiązania, Sprzedający zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Kupującego kary umownej w wysokości 100.000,00 euro za każdy przypadek naruszenia.

Strony mogą żądać odszkodowań ponad wysokość zastrzeżonych wyżej kar umownych

6. W przypadku zawarcia znaczącej umowy z zastrzeżeniem warunku lub terminu - zastrzeżony w tej umowie warunek lub termin, ze wskazaniem, czy jest on rozwiązujący czy zawieszający;

Aneks Nr 2 zawarty został pod warunkiem podjęcia przez Zgromadzenie Wspólników Spółki, na którym reprezentowane będzie 100% kapitału zakładowego Spółki, jednomyślnej uchwały w przedmiocie podziału zysku Spółki za rok 2008 w kwocie 13.780.773,53 zł w sposób następujący: a) kwotę 6.020.000 przeznaczyć do podziału pomiędzy wspólników, b) kwotę 7.760.773,53 zł przeznaczyć na kapitał zapasowy. Warunek ten został spełniony w dniu 29 września 2009 roku.

Umowa Przyrzeczona sprzedaży Udziałów będzie umową warunkową wchodzącą w życie z chwilą podpisania wszystkich Dokumentów Zabezpieczeń.

7. oznaczenie kryterium uznania umowy za znaczącą umowę;

Umowa została uznana za istotną z uwagi na fakt, iż jej wartość przekracza 10% wysokości kapitałów własnych Emitenta.

Oddanie w użytkowanie, a następnie przeniesienie Udziałów na podstawie Umowy Przyrzeczonej stanowić będzie nabycie znaczących aktywów w rozumieniu § 2 ust. 1 pkt. 45) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim; o tym zdarzeniu Emitent poinformuje w odrębnym raporcie bieżącym, po jego zaistnieniu.

Decyzjom dotyczącym zmian właścicielskich towarzyszą decyzje strategiczne oraz zmiany w kadrze zarządzającej. 17 września 2009 r. właściele spółki powołali nowy zarząd odpowiedzialny za realizację strategii rozwoju Grupy Budlex. Ustępujący Zarząd pozostaje w firmie i będzie pełnił funkcje doradcze.